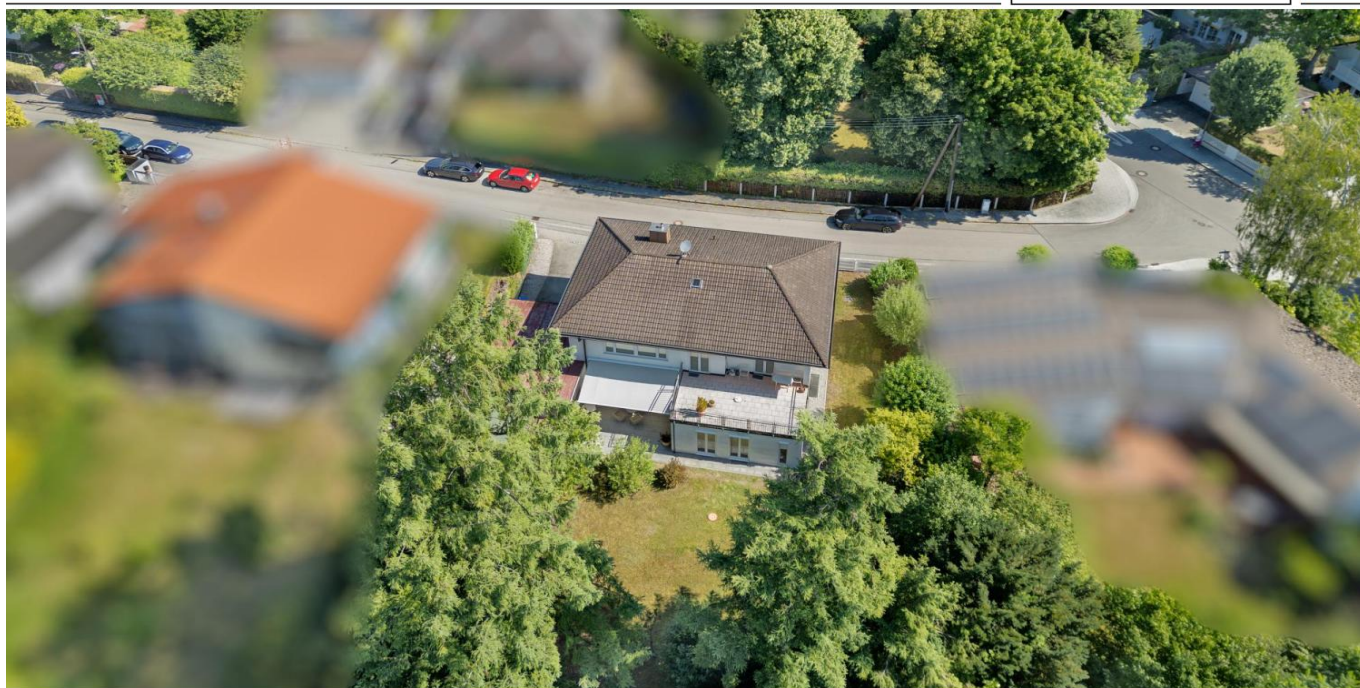


Gräfelfing

Oportunidad única: Terreno edificable en Gräfelfing, 886 m² en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25225040



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 886 m²

Número de propiedad: 25225040 - 82166 Gräfelfing

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225040 - 82166 Gräfelfing

De un vistazo

Número de propiedad	25225040	Precio de compra	2.300.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 25225040 - 82166 Gräfelfing

Una primera impresión

En una de las ubicaciones más codiciadas de Gräfelfing, ofrecemos este atractivo terreno de aproximadamente 886 m². La propiedad se encuentra dentro del área del plan urbanístico 1G del municipio de Gräfelfing y actualmente está ocupada por un edificio existente. Los alrededores se encuentran entre los barrios residenciales más codiciados de esta ciudad-jardín, caracterizados por numerosas y elegantes viviendas unifamiliares, jardines bien cuidados y árboles centenarios. Aquí disfrutará de un entorno tranquilo y prácticamente sin tráfico, combinado con una alta calidad de vida. Numerosas tiendas, acogedores cafés, restaurantes, así como escuelas y guarderías están a poca distancia. La estación de S-Bahn de Gräfelfing (línea S6) ofrece excelentes conexiones con el centro de Múnich y la región circundante. Otra ventaja es el tipo impositivo más bajo, actualmente del 250% en comparación con Múnich, lo que hace que Gräfelfing también sea atractivo desde el punto de vista fiscal. Este terreno ofrece diversas posibilidades, ya sea como inversión estable o para construir la casa de sus sueños en una ubicación privilegiada. Si lo desea, también se puede adquirir independientemente del stock existente para crear espacio para un nuevo proyecto de construcción según sus ideas individuales.

Número de propiedad: 25225040 - 82166 Gräfelfing

Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS:

- * Ca. 886?m² großes Grundstück in Toplage von Gräfelfing
- * Umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten
- * Bebauung gemäß Bebauungsplan 1?G der Gemeinde Gräfelfing
- * Aktuell noch mit Altbestand bebaut – ideal für Neubauvorhaben
- * Ruhige, nahezu verkehrsfreie Straße mit hoher Lebensqualität
- * Nähe zum Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants
- * Hervorragende Anbindung an München über die S-Bahn (Linie S6)
- * Niedriger Grundsteuer-Hebesatz von 250?% in Gräfelfing
- * Seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohngegenden

Número de propiedad: 25225040 - 82166 Gräfelfing

Todo sobre la ubicación

Das Grundstück liegt in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen innerhalb der Gartenstadt Gräfelfing. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit stilvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und altem Baumbestand – ein charakteristisches Merkmal dieser exklusiven Wohngegend. Die Straße selbst ist nahezu verkehrsfrei und bietet eine idyllische, familienfreundliche Atmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Die Nähe zum charmanten Ortskern von Gräfelfing unterstreicht die Attraktivität dieser Lage. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Feinkostläden, Cafés, Restaurants, Apotheken und Dienstleister. Auch das kulturelle Leben kommt nicht zu kurz: Das örtliche Kino, eine gut sortierte Bibliothek und diverse Veranstaltungen bieten Unterhaltung auf hohem Niveau.

Für Familien besonders attraktiv ist das exzellente Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen – darunter das überregional renommierte Kurt-Huber-Gymnasium – befinden sich in direkter Nähe.

Gräfelfing überzeugt zudem durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die fußläufig erreichbare S-Bahnhaltestelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchner Innenstadt und in etwa 15 Minuten mit dem Starnberger See. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die unter anderem nach Großhadern (zur nächsten U-Bahn-Station), Pasing und Martinsried führen.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal angebunden: Die Autobahnen A96 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Der hohe Freizeitwert der Umgebung trägt wesentlich zur Beliebtheit Gräfelfings bei. Die Würm mit ihren Uferwegen, der Paul-Diehl-Park, zahlreiche Sport- und Tennisvereine sowie idyllische Biergärten laden zur aktiven Erholung ein. Zudem befinden sich mit dem Schlosspark Nymphenburg, dem Botanischen Garten und dem Schloss Blutenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Número de propiedad: 25225040 - 82166 Gräfelfing

Otros datos

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25225040 - 82166 Gräfelfing

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com